B E B A U U N G S P L A N E N T W U R F

zur Änderung des förmlich festgestellten Bebauungsplans

" V O C K E N H A U S E N "

gemäß § 13 BauGB

Stadt Villingen-Schwenningen

Stadtbezirk Villingen

B E G R Ü N D U N G

vom 09.08.1988/03.11.1988

1. Allgemeines

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 24.08.1988 die Änderung des seit dem 10.03.1975 förmlich festgestellten Bebauungsplans "Vockenhausen" beschlossen.

Der der Stadt vorliegende Flächenbedarf der Gewerbebetriebe, die sich in dem Plangebiet ansiedeln wollen und die dafür notwendige Erschließung, die Ver- und Entsorgung der neuen Gewerbebetriebe machen eine Umplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zwischen der Max-Planck- und der Heinrich-Hertz-Straße erforderlich.

Durch den überwiegenden Bedarf an kleineren Grundstücken, dem Wunsch der Interessenten, die Grundstücke durch eine öffentliche Straße erschlossen zu bekommen und die Notwendigkeit, die im Plangebiet verlaufende Gasleitung der Gasversorgung Süddeutschland mit ihren Leitungsrechten berücksichtigen zu müssen, wurde die nochmalige Umplanung der vom Gemeinderat am 10.02.1988 beschlossene Bebauungsplanänderung in diesem Teilgebiet notwendig.

Das im rechtskräftigen Bebaungsplan "Vockenhausen" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet wird beibehalten. Die im Plange-

biet vorgesehenen Gewerbebetriebe sind nicht erheblich belästigend und erfüllen deshalb die Voraussetzung für ihre Ansiedlung in einem Gewerbegebiet.

Durch die vorgesehene Änderung und Ergänzung des förmlich festgestellten Bebauungsplans, in der als wesentliche Änderung lediglich eine Erschließungsstraße zwischen der Max-Planck- und der Heinrich-Hertz-Straße parallel der bestehenden unterirdischen Gasleitung der Gasversorgung Süddeutschland geführt werden soll sowie durch die Festlegung neuer Koordinaten (Baukörperstellung) und die Aufgabe der Kopfbauzone des förmlich festgestellten Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die vom Gemeinderat am 10.02.1988 beschlossenen Planungsziele für die Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Aus diesem Grunde kann die Bebauungsplanänderung für das Plangebiet, das ca. 6,5 ha erfaßt, als vereinfachte Änderung oder Ergänzung des förmlich festgestellten Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem seit dem 08.05.1981 wirksamen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen entwickelt. Die dort dargestellten Gewerblichen Bauflächen sind im Bebauungsplanentwurf beachtet.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

Baugesetzbuch i. d. F. von 1986
Baunutzungsverordnung i. d. F. von 1977
Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. von 1983
Planzeichenverordnung i. d. F. von 1981

2. Bebauung

2.1 Einordnung (Lage des Gebiets)

Das Plangebiet liegt im mittleren Teil des Baugebiets "Vockenhausen" und in einer Höhenlage zwischen 736,00 m und 740,00 m ü. NN und geologisch im Westen im Oberen Buntsandstein übergehend nach Osten in den Unteren Muschelkalk.

2.2 Städtebauliche Vorgaben

Die im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Vockenhausen" festgesetzten städtebaulichen Vorgaben und Bindungen wurden mit Ausnahme der unter 1.1 aufgeführten Änderungen bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beachtet.

2.2.1 Städtebauliche Situation

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Situation des bestehenden Gewerbegebietes "Vockenhausen" ein bzw. wird von dieser vorbestimmt.

2.2.2 Art der Bebauung

Die Art der Bebauung lehnt sich an die bestehende und geplante gewerbliche Bebauung des übrigen Plangebiets "Vockenhausen" an.

2.3 Gliederung des Baugebiets

Das Baugebiet wird entsprechend der bisherigen Ausweisung im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Vockenhausen" als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen

2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschoßzahl

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte.

Für das Plangebiet ist eine von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, um entsprechend der beabsichtigten gewerblichen Nutzung der Grundstücke, Baukörperlängen über 50,00 m zulassen zu können. Im übrigen sind, um aus topographischen Gründen Abstandsflächen zwischen geplanten Gebäuden zu erreichen, die Abstandsflächen der offenen Bauweise nach § 6 LBO vorgeschrieben. Die im Bebauungsplan angegebene Geschoßzahl ist jeweils auf die Bergseite der Gebäude bezogen, damit dort, wo es die Geländeneigung zuläßt, ein weiteres Geschoß mit der Mindesthöhe von 1,40 m über Gelände errichtet werden kann. Der natürliche Geländeverlauf darf aber nicht gewaltsam verändert werden, um ein zusätzliches Geschoß an der Talseite zu erlangen.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehende Max-Planck- und Heinrich-Hertz-Straße mit ihren Anschlüssen an den "Außenring" (verlängerte Berliner Straße") und an die Obereschacher Straße. Sie ist z. T. vorhanden bzw. im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Vockenhausen" ausgewiesen.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt durch die neue Verbindungsstraße zwischen der Max-Planck- und Heinrich-Hertz-Straße.

3.3 Gehwege

Die im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Vockenhausen" für die Max-Planck- und Heinrich-Hertz-Straße ausgewiesenen Gehwege sind übernommen. Entlang der neuen Erschließungsstraße sind Gehwege in einer Breite von jeweils 1,50 m vorgesehen. Diese erhalten ihren Anschluß an die vorerwähnten Gehwege der Max-Planck- und Heinrich-Hertz-Straße.

3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellflächen sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) auf den Baugrundstücken und dort innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. Die Grundstücke sind so bemessen, daß diese hierfür genügend Platz bieten.

3.5 Öffentlicher Nahverkehr

Die Versorgung des Baugebiets mit dem öffentlichen Nahverkehr wird von der Firma Bernhard Maier oHG, Villingen-Schwenningen, wahrgenommen. Das Plangebiet ist an das bisherige Busnetz angeschlossen.

4. Grünkonzept (öffentliche und private Grünflächen)

Östlich der Heinrich-Hertz- und westlich der Max-Planck-Straße ist entsprechend der bisherigen Ausweisung des förmlich festgestellten Bebauungsplans die öffentliche Grünfläche übernommen. Die öffentliche Grünfläche wird von der Stadt Villingen-Schwenningen mit Bäumen und Büschen angelegt und unterhalten.

Über die öffentliche Grünfläche werden zu den Baugrundstücken Ein- und Ausfahrten geführt, die die Erschließung der gewerblichen Grundstücke von und zu den am Rande des Plangebiets vorbeiführenden öffentlichen Straßen sichern.

Zur Durchgrünung des Plangebiets ist ein Pflanzgebot für standortgemäße Bäume und Sträucher in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

5. Entsorgung, Versorgung, Abfallbeseitigung

Entsorgung

1. Das Bebauungsplangebiet ist in dem am 17.03.1988 genehmigten Gesamtentwässerungsplan für den Stadtbezirk Villingen enthalten. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

   Die Regenwasserbehandlungsanlagen (2 RKB) sind gemäß Richtlinie des Landes im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Vockenhausen" ausgewiesen.

   Die Regenwasserrückhaltung aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt in den Hochwasserrückhaltebecken I und II des Ziegelbachs. Die Hochwasserrückhaltebecken wurden 1986 in Betrieb genommen.

   Das Bebauungsplangebiet ist nahezu entwässerungstechnisch erschlossen. Die noch erforderliche Kanalisation in der geplanten Straße wird im Zuge der Erschließung eingelegt.

2. Im weiteren Verlauf der Abwasserableitung sind folgende Sanierungsmaßnahmen auszuführen:

   a) Kanalvergrößerung Bahnhof - Luisenstraße

      Die Baumaßnahme wird im Jahre 1990 mit Kosten von ca. DM 350.000,00 durchgeführt. Eine Planungsrate (Detailplanung) von DM 40.000,00 ist 1989 bereitzustellen.

   b) Regenwasserbehandlung Mühlenstraße (RÜB II) und die Kanalerweiterung Schlachthausstraße mit Gesamtkosten von DM 1.181.000,00 werden in den Jahren 1989/90 durchgeführt. Das von der Wasserwirtschaftsbehörde geforderte Regenwasserbehandlungs- und Optimierungskonzept wurde in Auftrag gegeben und wird im Dezember 1989 vorgelegt.

c) Abänderung des Schachtbauwerks B 17.2

Der Umbau erfolgt im Zuge der Sanierung Bahnhof-/Luisenstraße im Jahre 1990. Die Kosten betragen ca. DM 8.000,00.

3. Gemäß Wasserrechtsentscheidung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 22.12.1987 sind die Arbeiten zur Erweiterung des biologischen Teils der Sammelkläranlage und zur Einrichtung einer Phosphorelimination so rechtzeitig abzuschließen, daß diese Betriebsteile am 01.01.1991 in Betrieb gehen können.

Die Wasserrechtsunterlagen für die Erweiterung der Kläranlage wurden termingemäß im Mai 1988 bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

Zur Durchführung der Maßnahme in Höhe von ca. DM 12.000.000,00 sind die Finanzmittel wie folgt bereitzustellen:

	Ansatz DM	Verpflichtungserm. DM
1988	300.000,--	5.550.000,--
1989	5.550.000,--	4.900.000,--
1990	4.900.000,--	1.100.000,--
1991	1.100.000,--	

Bis 1987 wurden bereits DM 150.000,00 für Planungen bereitgestellt.

4. Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Rahmen der bestehenden Organisation schadlos beseitigt, von der Stadt Villingen-Schwenningen eingesammelt und der Kreisdeponie des Schwarzwald-Baar-Kreises zugeführt.

Die Erschließung mit Gas und Wasser für die erneute Umplanung werden die Stadtwerke - Gas- und Wasserversorgung - entsprechend den Richtlinien des DVGW ausführen und von den bestehenden Straßen ausgehend einbinden. Die Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets ist gesichert.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen. Soweit erforderlich, sind die Stromversorgungsstandorte und für die Führung und Sicherung geplanter oder vorhandener Stromleitungen entsprechende Leitungsrechte und Trafostationen im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Villingen-Schwenningen ist im Eigentum der Grundstücksflächen des Plangebiets. Deshalb ist für das Bebauungsplangebiet oder für Teilflächen des Plangebiets ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

7. Aufhebung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen

Die Änderung des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Vockenhausen" erfaßt in seinem gesamten Bereich Teile des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Vockenhausen", da es notwendig ist, hierfür neue planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

8. Kosten

An Kosten werden entstehen:

für

die Fahrbahn	ca.	DM	325.000,00
Gehwege	ca.	DM	90.000,00
Beleuchtung	ca.	DM	45.000,00
Regen- und Schmutzwasserkanal	ca.	DM	345.000,00
öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün, Bepflanzungskosten)	ca.	DM	35.000,00
insgesamt:	ca.	DM	840.000,00

9. **Finanzierung**

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über einen Vertrag zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und der Landeskreditbank Baden-Württemberg (Abt. Kommunalfinanz).

10. **Städtebauliche Daten**

Gesamtfläche des Planungsgebiets	ca.	6,5000 ha
Gewerbegebietsfläche	ca.	5,3620 ha
Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehwege)	ca.	0,3820 ha
öffentliche Grünflächen	ca.	0,7240 ha
Trafo-Stationen	ca.	0,0320 ha

Villingen-Schwenningen, den 16/02/89

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Kühn
Erster Bürgermeister